

ANEXO – ESPECIFICACIONES y PLANOS de la Residencia

El presente anexo forma parte del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que se especifica en la siguiente tabla de datos, perteneciente al Fraccionamiento Cima del Bosque, en Monterrey, Nuevo León que celebran por una parte “INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS”, representada por los señores GUILLERMO RAMONES GONZALEZ y EUGENIO GERARDO DIAZ GUTIERREZ, denominada como “LA PARTE VENDEDORA” y, por otra parte, el **SR. CECILIO ZAPIAIN ESPARZA Y LA SRA. MARIA G. ZAPIAIN** por su propio derecho, denominado como “LA PARTE COMPRADORA”, en Monterrey, N.L., con fecha
ENERO 29, 2017.

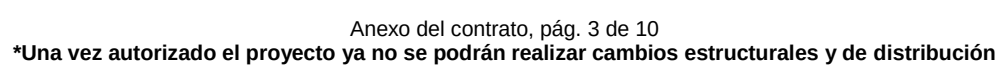
El lote de terreno esta ubicado en la finca marcada con el numero **144,** de la calle **RICHAR E. BYRD,** con el lote numero **6,** de la manzana numero **129,** y con una superficie total de **160.24m².** Con una construcción de **338.22m²** siendo esta una casa de **3** pisos con **TERRAZA.**

The architectural floor plan shows a rectangular building with overall dimensions of 800.0 units in width and 935.0 units in depth. The plan is divided into several rooms and corridors. At the top, there are four circular features labeled '1' and 'LP'. The top wall has a total width of 800.0, with segments of 345.0, 345.0, and two small segments of 0.075. The left wall has a total depth of 935.0, with segments of 20.0, 280.0, 20.0, 280.0, 20.0, and 85.0. The right wall has a total depth of 935.0, with segments of 20.0, 280.0, 20.0, 280.0, and 15.0. The interior features a large central room with a rectangular feature, a smaller room to the left, and a room at the bottom right with a rectangular feature. A corridor runs along the top wall. The plan includes various dimensions for walls, openings, and furniture placement.

Architectural floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 2000.0
 - Depth: 935.0
- Room Labels:**
 - TERRAZA DESCUBIERTA
 - ESTANCIA FAMILIAR
 - BODEGA
 - RECAMARA PRINCIPAL
 - BAÑO RECAMARA PRINCIPAL
 - BAÑO
 - RECAMARA 01
 - BAÑO
 - COCHERA
 - COCINA
 - SALA/COMEDOR
 - JARDIN
- Dimensions and Spacing:**
 - Horizontal spacing: 0.075, 575.0, 1145.0, 265.0, 0.075
 - Vertical spacing: 20.0, 20.0, 280.0, 20.0, 280.0, 20.0, 280.0, 20.0, 280.0, 15.0
 - Internal vertical dimensions: 120.0, 220.0
 - Staircase: 120.0, 220.0
 - Bar height: H BARRA = 2.20 MTS
- Other Labels:**
 - RELLENO TIERRA INERTE

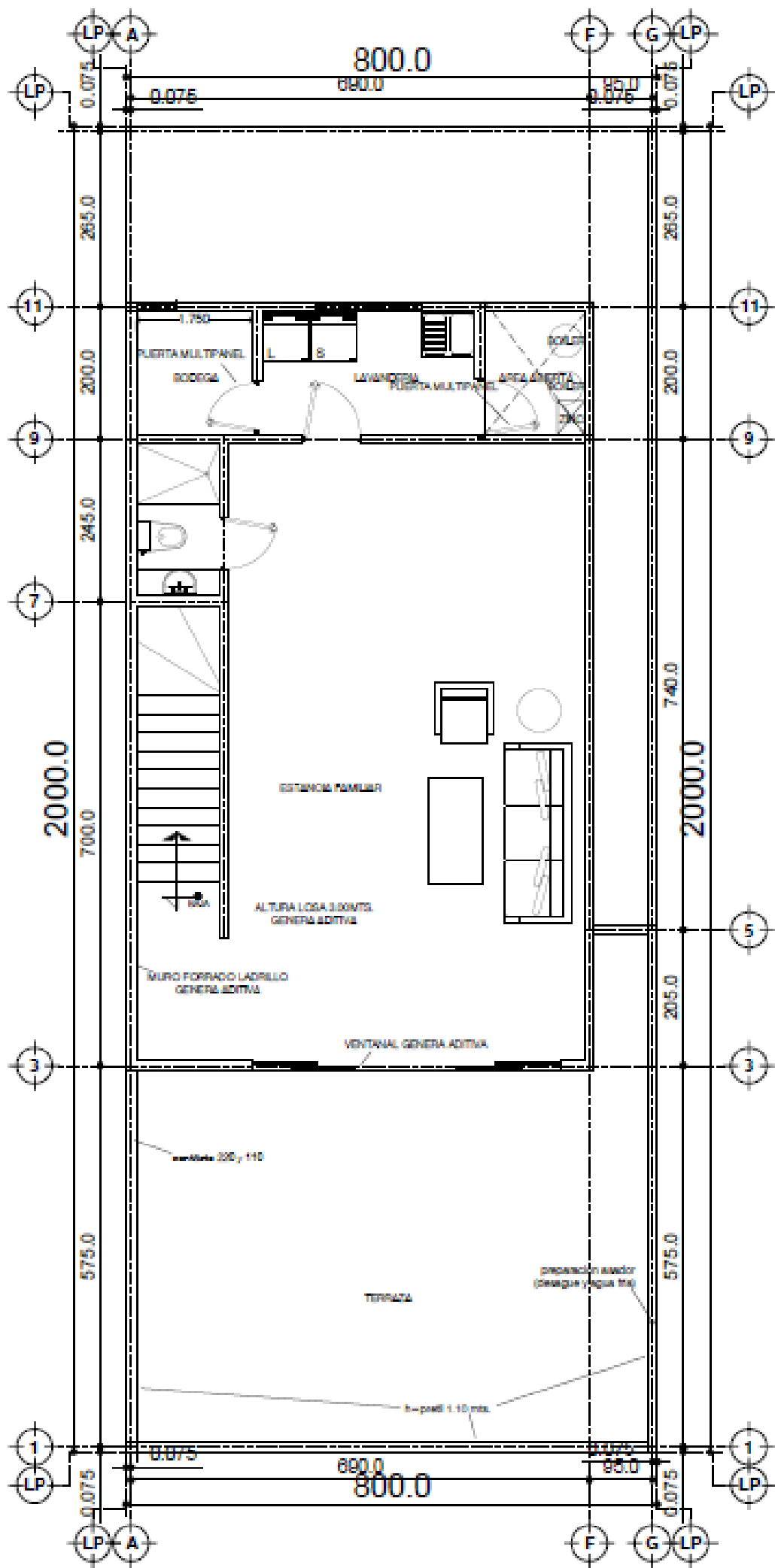
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



TERCERA PLANTA (_____ TERRAZA _____)



Especificaciones de los conceptos de la residencia

Para el inmueble objeto de este contrato se aplicaran los conceptos correspondientes al modelo base de residencia llamado "Casa Muestra" ubicada en el domicilio **Fracc. Cima del Bosque Av. Richard E. Byrd # 104**, los cuales se especifican en la Sección 1, a menos que se indique algo diferente en la Sección 2 (Especificaciones para proyecto especial con respecto al modelo base) que aparece mas adelante en el presente documento anexo. Las especificaciones de la Sección 2 tendrán precedencia sobre las especificaciones de la Sección 1. En caso de contraposición entre ellas, se aplicara lo especificado en la Sección 2.

Sección 1. Conceptos del modelo base "Casa Muestra"

CIMENTACION DE CORRIDA

- Cimiento corrido de Concreto Ciclópeo 40% piedra bola.
- Cimiento a 1.50 mts de profundidad.
- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado.

VIGAS DE CIMENTACION

- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado
- Varilla Hylsa ó similar F´C=4,200Kg/cm2

RELLENO Y COMPACTACIÓN BAJO FIRME

- Tierra amarilla de Banco
- Compactada con Balarina

FIRME DE CONCRETO 10 CM ESPESOR

- Concreto F´C=150Kg/cm2 Premezclado
- Malla Electrosoldada 66/10/10
- Premezclado con grava #2

LOSAS DE ENTREPISO Y AZOTEA

- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado
- Armada con sistema losas reticuladas
- Varilla Corrugada Hylsa ó similar F´C=4,200Kg/cm2
- Sistema de Losas; Losas Reticuladas
- Altura interior de losas de **2.80** metros.

MUROS

- Block # 4 y # 6 curado a Vapor de Bloquera Regiomontana o Similar
- Medida de 15 x 20 x 40 cms para el block #6 y Medida de 10 x 20 x 40

CASTILLOS

- De concreto Armados con varilla de 3/8" 15 x 20 cm.
- Cerramiento cortado de 15 x 20 cms armados con varilla de 3/8"
- Concreto F´C 150kg/cm2
- Cimbra común de madera

PUERTAS

- Incluye:
 - ♦ **Una** puerta principal de medidas 1.70 ancho x 2.40 de alto.
 - ♦ **Doce** puertas interiores de madera con chapas marca JAKO.
 - ♦ **Dos** puertas multipanel color arena de .8m x 2.13m. En salida a area de boiler y bodega en terraza.
- Marcos enchapados en encino de 18 mm semi-solidos
- Puertas de tambor de triplay de Encino de 6mm con chambranas de 2cm. x 9cm de encino semi solidas.
 - ♦ **OPCION 1:** Puerta Triplay de Encino 6mm, 2.20m, Diseño Estándar
 - ♦ **OPCION 2:** Con un **incremento de precio** por pieza:

- Puerta Triplay de Encino 6mm, 2.20m Diseño Tablones
- Puerta Encino 12mm Semisolida, 2.20m
- Puerta Triplay de Nogal 6mm, 2.20m
- Puerta Nogal 12mm Semisolida, 2.20m
- Puerta Corrediza Encino 6mm, 2.20m
- Puerta Corrediza Encino 12mm Semisolida, 2.20m
- Puerta Corrediza Nogal 6mm, 2.20m
- Puerta Corrediza Nogal 12mm, 2.20m

VENTANAS Y PUERTAS DE ALUMINIO

- Ventanas de Aluminio Línea Panorama de 2" color Hueso, Broche embutido, con cristal Tintex verde de 6mm, con mosquitero fijo.
- **Tres** Puerta-Ventana Corrediza de Aluminio Línea Panorama en 3" color Hueso, Broche embutido, Cristal Tintex verde de 6mm y Mosquitero Corredizo (en salida sala-comedor, salida a terraza o salida en sótano a jardín).

BAÑOS

- Azulejo o Piso Porcelanato en los muros de regadera delimitados en el plano desde el nivel del piso hasta el nivel del techo. Solamente se coloca regadera en los baños completos sin incluir en los medio baños.
 - ◆ Porcelanato Esmaltado Rectificado de 42.5cm x 86cm modelos:
 - Tiber Beige
 - Tiber Gris
- Aparatos sanitarios modelo **CAPRI ONE-PIECE** color blanco.
- Placas de mármol con lavabo inducido en todos los baños incluidos el medio baño de visitas con exepcion a que si le residencia cuenta con baño de servicio en donde no se colocara placa de mármol.
- Medidas de Placas de Mármol: Baño de Visitas 1.20 x .60 cm, Baños de Recamaras .85 x .60 cm y Baño Principal 1.40 x .60 cm (solamente si se coloca placa de mármol doble) de lo contrario se coloca placa de .85 x .60 cm
 - ◆ Placa con lavabo inducido de marmol:
 - Marmol Tabacco (Mexicano)
- Todos los lavabos y sanitarios incluyen los materiales necesarios para su instalación, como son: contra, trampa, mangueras y llaves de paso.
 - ◆ Suministro e Instalación de Accesorios de baño Fabricados en Zinc Alloy con acabado de cromo. (TOALLERO DE BARRA; PORTA JABON; PORTA TOALLA; PORTA ROLLO; PORTA VASO; PERCHERO)
- Regadera con mezcladora mono mando de bronce cromado, con regadera de pul cromado, fija y manual. KIT FS4000
- Mezcladora Mono Mando de bronce cromado modelo Arkansas de 30 cm o modelo Tokio de 18 cm.
- Coladeras alargadas de acero inoxidable, solamente en regaderas marcadas en plano (no se incluyen en regadera de servicio)
 - ◆ Coladera Parma 700 x 110 mm
- Piso en área de regaderas:
 - ◆ Piedra Natural Arabia 30x30 cm

ACABADOS INTERIORES

- Yeso colocado con llana tipo Rebosado en muros y cielos interiores. marca MAXIMO o HIDALGO
- Piso Porcelanato: Solamente en áreas interiores:
 - ◆ Porcelanato Esmaltado Rectificado de 75cm x 75cm modelos:
 - Canada Gris

ACABADOS EXTERIORES

- Zarpeo, afine en muros frontales, muros traseros, muros laterales de la casa y en pretil de block
- Zarpeo a base de estuco en la cara interior de la casa

- Barda perimetral de **2.20** metros de altura, con acabado estuco blanco. La altura especificada de la barda será medida desde el lado de la barda que tenga el nivel mas bajo de terreno. Si el nivel del terreno en el que se construye la barda tiene inclinación, se realizaran escalones a la barda en su parte superior.
- Banqueta frontal, lateral (pasillo) y posterior elaboradas en concreto con acabado escobrado.
- Empastado e impermeabilizante en losa de azotea marca chovatek.
- Impermeabilización prefabricada marca CHOVATEK termofusionada de 3mm. (En áreas donde no lleva piso cerámico).
- Llave jardinera en el pasillo para el jardín y otra en la cochera
- Fumigación antitermita en suelo.
- Corresponden: **17** metros cuadrados de cantera en muro posterior de jardín:
 - ♦ Cantera Negra de piedra natural de 40cm x 60cm x 2cm.
- Pintura marca BEREL o similar con sellador en fachada y vigas marcadas en plano.
- Corresponden: **55** metros cuadrados piso exterior porcelanico de 15 x 60 en área frontal de la terraza.
 - ♦ Porcelanato esmaltado rectificado de 42.5cm x 86cm:
 - Enzo Marengo

INSTALACIONES ELECTRICAS

- Poliducto naranja liso reforzado de ½" y ¾"
- Cable #12, #14, #10 Kobrex
- Cajas Reforzadas Galv. 2" x 4"
- Accesorios eléctricos Quinciño Mod. Siena
- Interruptor de Seguridad 2 x 30 IGESA
- Centro de carga QO-12 Em. Square D, ubicado en Lavanderia (**una vez instalado ya no es posible cambiar su ubicacion**)
- Contacto marca marisio o similar con Caja Gal. 2x4 @40cm sobre Firme
- Apagadores marca marisio o similar a una altura sobre el Firme de 120cm
- Cableado eléctrico interior de cobre para iluminación, contactos y apagadores según proyecto, para corriente de 110 voltios e preparación de cableado para corriente eléctrica de 220 voltios para minisplits. Se incluye la base socket para medidor de luz e interruptor.
- Sockets en salidas de luz (iluminación), cerámicos.
- Colocación de spots.

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

- Red de agua fría y caliente con tubería CPVC
- Tubería CPVC para agua marca FLOWGUARD de ½" y ¾"
- Red de drenaje con tubería PVC
- Tubería PVC 2" y 4" Marca AMANCO-OMEGA
- Red de gas con tubería de cobre. Se incluyen salidas de gas solamente donde se marque en planos arquitectónicos o eléctricos.
- En residencias que cuentan con sotano se incluye preparación y adecuación de carcamo de bombeo en área de jardín para alojar aguas negras de consumo en sotano. (**No se incluye suministro ni instalación de bomba en carcamo**).
- Preparación para extractor en baños (únicamente en baños sin ventana de ventilación), (**no se incluye extractor**).

LAVANDERIA

- Tallador de granito procesado con pileta, sink debajo del mismo, una salida de agua fría, una de agua caliente y desagüe.
- Una salida de agua fría y una salida de agua caliente para lavadora.
- Un ducto en muro para desfogue de aire caliente de secadora, con rejilla.

TERRAZA SOCIAL

- Se incluye preparación para asador solamente. Salida de agua caliente y fría y desagüe
- Se incluye solamente una preparación por residencia de asador.
- Incluye instalación y suministro de piso exterior porcelánico en área delimitada en plano como Terraza Social. Los metros que corresponden de instalación vienen en el apartado de Acabados Exteriores
- En Terraza Social se incluye pretil de 5 carreras de block con acabado zarpeo y afine y pintura en área delimitada en plano como Terraza Social
- Incluye una Llave de agua para aseo del área. No se incluye pileta ni coladera

TERRAZA SERVICIO

- No se incluye suministro ni instalación de piso exterior porcelánico en en área delimitada en plano como Terraza Servicio
- En Terraza Servicio se incluye pretil de 1 carrera de block con acabado zarpeo y afine y pintura en área delimitada en plano como Terraza Servicio.
- Acabado terminado sobre área delimitada como Terraza Servicio es impermeabilizante CHOVATEK.

Minisplits

- 6 preparaciones para minisplit, ubicadas en sala-comedor, recámara principal, recámara de niño, recámara de niña, estancia de planta alta y terraza o sótano. Cada instalación consta de:
 - 1) Tubo de PVC de 1" para desagüe
 - 2) Tubo de PVC de 3" para acceso al condensador
- No se incluye movimiento de salida de condensador de minisplit para área de azotea

Comunicaciones

Televisión, Teléfono y Timbre

- 7 salidas de cable para TV, cada una de la cual consta de una manguera guiada sin cableado, ubicadas en cocina, sala-comedor, estancia familiar, recámara principal, recámara de niño, recámara de niña y terraza o sótano).
- 7 salidas de teléfono, cada una de la cual consta de una manguera guiada, sin cableado, ubicadas en recámara principal, recámara de niño, recámara de niña, estancia, terraza, sala-comedor y vestíbulo
- Timbre en cocina con interruptor en acceso principal

No incluyen las siguientes partidas:

- No se incluyen roperías en ninguna recámara.
- No se incluye marco ni puerta de entrada a cocina.
- No se incluye barra ni murete para barra en cocina.
- No se incluyen jardines en ningún área de la casa.
- No se incluye banqueta perimetral posterior.
- No se incluye piso cerámico en la cochera y escalera principal de acceso
- No incluye azulejo cerámico los medio baños.
- No se incluyen puertas ni barandal de Herreria.
- No se incluye pintura interior (muros y cielos con acabado final en yeso).
- No se incluyen domos, ni tragaluces.
- No se incluye suministro ni instalación de extractores.
- No se incluye trámite de fusión de lotes.
- No se incluye trámite de reubicación de registros de servicios (Agua, Luz, Gas, Telmex, Cablevisión)
- No se incluyen molduras en cantera.
- No se incluyen viceles en fachada y/o cantera.

Aclaraciones

1. Las fachadas, imágenes y plantas arquitectónicas se muestran solamente con la finalidad de ilustrar las distribuciones y dimensiones de los espacios. No se incluyen mobiliario, accesorios, equipamiento, decoración ni jardinería, a menos que se mencione en el detalle de las especificaciones del presente documento.
2. Las medidas mencionadas en este documento o representadas en las plantas arquitectónicas tienen un margen de variabilidad de ± 5.00 cm, esto debido a que representan medidas antes de la aplicación de acabados.
3. A menos que se indique algo diferente en el detalle de las especificaciones del presente documento, el diseño y la calidad de los acabados corresponderá a aquéllos de la “Casa Muestra” construida en el lote 16 de la manzana 128 del Fraccionamiento. Cima del Bosque.
4. Los acabados que se instalan como Pisos de Cerámica, Pisos Porcelanatos, Mosaicos de vidrio, mármol y acero inoxidable, así como la madera, el mármol, el granito, la cantera y la piedra decorativa para la fachada, por su misma naturaleza y procesos de producción podrán diferir en tono, color, textura y acabado final con respecto a los de la “Casa Muestra” ubicada en el lote 16 de la manzana 128 del Fraccionamiento. Cima del Bosque.
5. Si al proyecto del inmueble a punto de ser construido se le hacen cambios y/o modificaciones el nuevo proyecto queda desligado a la Casa Muestra ubicada en el lote 16 de la manzana 128 del Fraccionamiento. Cima del Bosque. Lo cual implica que solamente los planos anexados previamente en este contrato son los que tendrían validez así como las especificaciones del presente documento.
6. Cualquier concepto o especificación no mencionada en este Anexo no será incluido en la construcción de la casa.
7. Todos los modelos de los acabados de nuestra sala de exhibición están sujetos a disponibilidad según inventario de nuestro proveedor exclusivo.
8. Dado que todos nuestros acabados son **importados** su precio esta sujeto a cambios sin previo aviso, según instrucción de nuestro proveedor exclusivo.
9. Si la parte compradora llegara a suministrar el piso y/o acabado interior/exterior se le hara llegar una deductiva de parte de la parte vendedora. Esta tendrá que ser firmada por la parte compradora antes del suministro del piso y/o acabado interior para que se pueda empezar a instalar por parte de la parte vendedora. Las cuantificaciones marcadas en esa deductiva no podrán ser alteradas o modificadas por ninguna razón.

FIN DEL DOCUMENTO
